

## Großzügige Büro- und Hallenkombination mit idealer Anlieferung



**Objektnummer: 3828**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Im Bäckerfeld 1            |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 4060 Leonding              |
| Zustand:          | Gepflegt                   |
| Nutzfläche:       | 1.458,00 m²                |
| WC:               | 2                          |
| Kaltmiete (netto) | 11.890,00 €                |
| Kaltmiete         | 11.890,00 €                |
| Infos zu Preis:   |                            |

Pauschalmietzins inkl. BK + HK Alle Preise netto zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Thomas Zitta

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66 33 6 17  
H +43 664 85 85 218


































Best of Service & Safety • since 2002



Ihr Ansprechpartner:

**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218

[tz@bossimmobilien.at](mailto:tz@bossimmobilien.at)

Weitere Immobilien-Angebot auf [🌐](#) [f](#) [t](#) [@](#)



Best of Service & Safety • since 2002



Geprüft | Gesellschaft für Verbraucherstudien GmbH

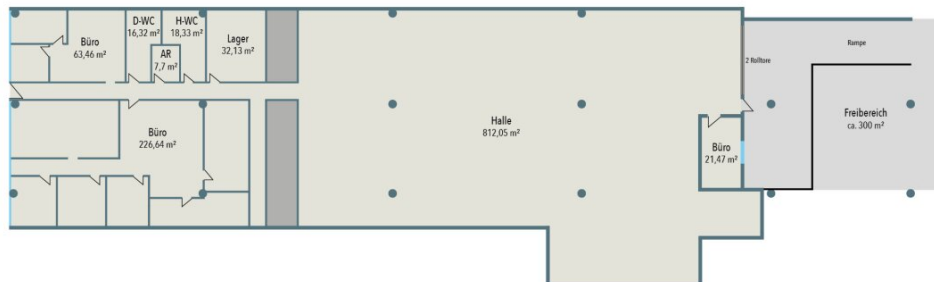


**HERAUSRAGENDER MAKLER 2025**

Prüfung von Service, Transparenz und regionalem Engagement, Test 07/2025, [q-ges.at/04488](https://www.q-ges.at)







## Büro + Halle

Im Bäckerfeld 1, 4060 Leonding



EG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamtflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als: Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

# Objektbeschreibung

## > Leonding | Gewerbefläche | Mieten <

Im ehemaligen UNO-Shopping steht eine großzügige Gewerbefläche mit rund **1.450 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zur Vermietung. Die Kombination aus **Büroflächen und großer, beheizter Halle** eröffnet zahlreiche Einsatzmöglichkeiten – vom Lager über Produktion bis hin zu Dienstleistungs- oder Logistikbetrieben.

Der Standort überzeugt durch seine **praktische Erreichbarkeit**: Ein **ebenerdiger Zugang direkt vom Parkplatz** ermöglicht einen komfortablen Zugang für Mitarbeiter und Kunden. Zusätzlich sorgt eine **Rampe an der Rückseite des Gebäudes** für eine unkomplizierte Anlieferung in die Halle – ideal für Warenumsatz oder größere Lieferungen.

Die Bürobereiche sind funktional ausgestattet und bieten mehrere **Büroräume**, einen **Besprechungsraum**, eine **Teeküche** sowie **getrennte Sanitärbereiche**. Bereits vorhandene **Deckenbeleuchtung** und eine **EDV-Verkabelung** erleichtern den raschen Start ohne großen Adaptierungsaufwand. Ergänzend stehen kleinere **Lagerräume** zur Verfügung.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

+ rund **1.450 m<sup>2</sup> Nutzfläche** für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

??????+ **Kombination aus Büro und beheizter Halle**

+ **ebenerdiger Zugang** direkt vom Parkplatz

+ **Laderampe** für komfortable Anlieferung

+ vorhandene **EDV-Verkabelung und Beleuchtung**

+ **Besprechungsraum, Teeküche und getrennte WCs**

+ **Pauschalmiete** für klare und planbare Kosten

+ **befristete Vermietung bis maximal 31. Dezember 2030**

Die Immobilie eignet sich besonders für Unternehmen, die **viel Platz, gute Erreichbarkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten** suchen.



## **Lage**

Der Standort überzeugt durch seine gut erreichbare Lage (ehem. UNO-Shopping) mit schneller Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie ausreichend Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld.

## **Kosten und Dauer**

Als Nebenkosten sind die Vergebühung des Mietvertrages zu berücksichtigen.

Das Mietverhältnis kann bis max. 31.12.2030 abgeschlossen werden

## **Interesse?**

Wir begleiten Sie gerne - vom kostenlosen Besichtigungstermin bis zur Übergabe!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <525m

Apotheke <150m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <4.925m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <800m

Schule <875m

Universität <2.450m

Höhere Schule <6.650m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <1.100m

Einkaufszentrum <1.200m

**Sonstige**

Bank <925m

Geldautomat <925m

Post <1.250m

Polizei <2.475m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <2.150m

Autobahnanschluss <3.825m

Flughafen <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap